

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT DI BANK**

(Studi Kasus di BPN SUKOHARJO)



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

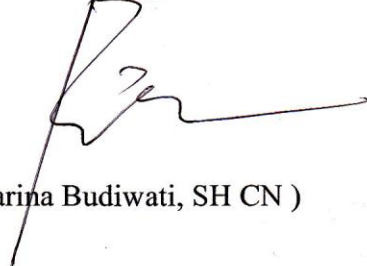
Nama : SEPTIAN EKO LAKSONO
NIM : C 100 050 137

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2011

HALAMAN PERSETUJUAN

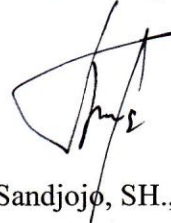
Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line.

(Hj. Septarina Budiwati, SH CN)

Pembimbing II

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' followed by a horizontal line.

(Moh. Sandjojo, SH., M.Hum)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : SENIN

Tanggal : 19 MARET 2012

Dewan Penguji

Ketua : Hj. Septarina Budiwati, SH CN.

()

Sekretaris : Moh. Sandjojo, SH., M.Hum.

()


Anggota : Darsono, SH., M.H.

()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta


(Muchamad Iksan, S.H., M.H.)

MOTTO

“ Sesungguhnya orang-orang yang bertakwa itu didalam taman-taman dan sungai-sungai, di tempat yang disenangi di sisi tuhan yang berkuasa.”

(Q.S AL QOMAR : 54-55).

“ Hai orang-orang yang beriman, ruku'lah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan.”

(Q.S AL HAJI : 77).

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

1. Bapak dan ibu tercinta sebagai ucapan terimakasih atas do'a, kasih sayang dan perhatiannya.
2. Keluarga dan teman-temanku.
3. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.
4. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul ‘PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT DI BANK’

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan tidak lepas dari kekurangan. Hanya dengan kesungguhan hati, bimbingan, serta arahan dari pihak-pihak yang terkait akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Muchamad Iksan, SH., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Ibu Hj. Septarina Budiwati, SH CN, selaku pembimbing I yang telah memberikan nasehat, arahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Moh. Sandjojo, SH., M.Hum, selaku pembimbing II yang telah memberikan nasehat, arahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini.
4. Kedua orang tua tercinta Bapak dan Ibu, yang telah mendidik, menjaga menyayangi dan memberikan perhatian yang tulus selama ini, serta adik ku tersayang.
5. Dosen-dosen dan para Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

6. Bapak pimpinan Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, seta Ibu Endang Kinasih selaku Kasubsi Peralihan Hak dan PPAT Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo atas pemberian ijin dan datanya.
7. Keluarga besar Sadimin Siswo Sumarto, mas Andikha N.P, SH terimakasih bantuan dan dukungannya.
8. Teman-teman ku tersayang, Apin, Dwi Heri, Fajar, Amir, Resti, Rizki, Agus, Franiko, Arie, Umbaka, Bambang dan semua teman-teman seangkatan yang tidak bisa disebutkan satu persatu terima kasih semangat dan dukungan nya.
9. Kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, untuk Pam_pam terima kasih banyak dukungannya tetaplah tersenyum sayang.

Penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala kebaikan, semoga Allah SWT memberikan balasan kebaikan yang lebih. Demikian halnya penulis menyadari adanya kekurangan dalam penulisan skripsi ini, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kekurangan dan kesalahan.

Akhir kata semoga skripsi yang jauh dari sempurna ini dapat berguna dan bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi pembacanya.

Amin

Surakarta, 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAKSI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Metode Penelitian.....	9
E. Sistematika Skripsi	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	15
1. Pengertian Kredit	15
2. Unsur-unsur Kredit	16
3. Syarat-syarat Perjanjian Kredit	16
4. Akibat Dari Perjanjian Kredit	18

5. Hapusnya Perjanjian Kredit	18
2. Tinjauan Umum Tentang jaminan	20
1. Pengertian Jaminan	20
2. Sifat Dan Bentuk Jaminan	21
3. Macam-Macam Jaminan	25
3. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	29
1. Pengertian Hak Tanggungan	29
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	30
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	32
4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan Hak Tanggungan.....	33
5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	36
6. Pencoretan Hak Tanggungan (roya)......	37
7. Roya Partial	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.....	43
B. Pelaksanaan Roya partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.....	57
C. Kendala apa saja yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.....	73
BAB IV PENUTUP.....	76

A. KESIMPULAN.....	76
--------------------	----

B. SARAN.....	77
---------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAKSI

Rumusan masalah dalam skripsi ini: 1) Bagaimana pelaksanaan Roya (pencoretan) hak tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?, 2) Bagaimana pelaksanaan Roya partial hak tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?, 3) Kendala-kendala apa saja yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan ?

Metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis empiris, Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diperoleh kesimpulan Bahwa Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dalam praktiknya yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo berjalan dengan baik, berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Yang lebih jelasnya diatur dalam Pasal 22. Dan untuk menunjang pelaksanaannya, maka dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Pelaksanaan. Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktik yang terjadi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo berjalan dengan baik, tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan tidak terpengaruh dengan adanya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. Untuk itu Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo melakukan upaya-upaya dengan cara menyarankan kepada pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk meRoya semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat APHT terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang belum bisa di bebaskan dari pelunasan hutang debitor.

Kata kunci : roya partial

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SEPTIAN EKO LAKSONO

N I M : C 100 050 137

Alamat : CANTELAN Rt 01/ Rw 03, MULUR, BENDOSARI,
SUKOHARJO

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang

telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan
orma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 2012

Yang membuat pernyataan,

SEPTIAN EKO LAKSONO
NIM C 100 050 137